

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa XXXXX

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. XXXXXX



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DELLA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RGE 252/2018**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Proc. n. RGE 252/2018

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa XXXXX**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **dott. ing. XXXXX**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa
2. Mandato
3. Svolgimento delle operazioni di consulenza
4. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza
5. Conclusioni
6. Allegati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

La sottoscritta **dott. ing. XXXXX**, con studio in XXXXX, via XXXXX, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° XXXXX, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 252/2018** promossa da XXXXX nei confronti di XXXXX; il giorno **28/02/2020** la sottoscritta ha inviato il giuramento di rito; il termine fissato per il deposito della consulenza di giorni 90 dal giuramento è stato successivamente prorogato a causa dell'emergenza Covid-19 che non ha consentito di procedere con il sopralluogo presso gli immobili pignorati nei tempi stabiliti (vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. MANDATO

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;



- f. accerti se **sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;



k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;

l. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi



due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- q. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

- r. elenchi ed **individuati i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di



regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri



termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti. La C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali alle ore 15:00 del 27 Marzo 2020 presso gli immobili per i quali è stata richiesta la stima, precisamente a Gravina di Catania in via Sant'Elia n.4, previa comunicazione tramite raccomandata A/R al **Debitore Esecutato, XXXXX** e PEC all'Avv. XXXXX nominato dal Creditore Procedente (vedi Allegato n° 2 – Notifica di sopralluogo Ricevuta raccomandata e ricevuta di consegna PEC). A causa dell'emergenza Covid-19 tale sopralluogo non si è potuto svolgere nella data prevista ed è stato rimandato alle ore 16:00 di giorno 05 Ottobre 2020. In tale giorno, all'orario stabilito, la sottoscritta C.T.U. si è recata presso gli immobili pignorati dando inizio alle operazioni di sopralluogo avvenute con la costante presenza di XXXXX. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo delle unità immobiliari e sono state scattate fotografie esterne agli immobili e dei vari ambienti interni. Alle ore 17:30 la sottoscritta ha dichiarato chiuse le operazioni peritali, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa (vedi Allegato n° 3 - Verbale di Sopralluogo).

Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo



singolarmente a ciascun quesito formulato.

4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni immobili oggetto di pignoramento, consistono in:

- **Abitazione di tipo civile - (A/2)**, sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia 4/a, piano 3 - interno 2 - scala A. L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al *foglio 1 part. 494 subalterno 24*, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 117 m², rendita € 497,09, di proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni del Debitore Esecutato XXXXX.
- **Autorimessa (senza fine di lucro) - (C/6)**, sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia 4/a, piano S1 – scala A. L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al *foglio 1 part. 494 subalterno 42*, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 m², superficie catastale 18 m², rendita € 65,85, di proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni del Debitore Esecutato XXXXX.

L'edificio cui appartengono gli immobili oggetto di pignoramento si erge all'interno di un complesso edilizio costituito da tre palazzine gemelle che presentano gli ingressi pedonale e carrabile in comune. L'unità immobiliare ad uso abitativo si affaccia su via S. Elia. Il complesso edilizio sorge in un'area semiperiferica del paese attrezzata di tutti i servizi di prima necessità tra i quali supermercati e farmacie.

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da un confronto effettuato tra l'Atto di pignoramento n. 1961/2018 notificato in data 02/03/2018 a favore di XXXXX e la relativa Nota di trascrizione n. 19486/14572 del

22/05/2018, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al **Debitore Esecutato, XXXXX**, sia per l'abitazione di tipo civile sia per l'autorimessa. Si precisa inoltre che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI

Nel certificato notarile prodotto in atti dalla dott.ssa XXXXX, Notaio in Reggio Emilia, iscritta al Collegio Notarile di Reggio Emilia, e dalla documentazione prodotta si evince che gli immobili oggetto di pignoramento indicati al p.to a) della presente relazione, **alla data del pignoramento** notificato il giorno 02/03/2018 e trascritto in data 22/05/2018 ai nn.ri 19486/14572, sono:

- **Abitazione di tipo civile - (A/2)**, sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia s.n.c., piano 3 - interno 2 - scala A. L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al *foglio 1 part. 494 subalterno 24*, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 117 m², rendita € 497,09, **di proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni del Debitore Esecutato XXXXX.**
- **Autorimessa (senza fine di lucro) - (C/6)**, sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia s.n.c., piano S1 – scala A. L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al *foglio 1 part. 494 subalterno 42*, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 m², superficie catastale 18 m², rendita € 65,85, **di proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni del Debitore Esecutato XXXXX.**

d) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dalla dott.ssa XXXXX, Notaio in Reggio Emilia, iscritta al Collegio Notarile di Reggio Emilia, in data 06/06/2018, riporta la storia catastale – ipotecaria degli immobili pignorati, **abitazione di tipo civile (A/2)**, censita in catasto al foglio 1 particella 494 subalterno 24, e **autorimessa (C/6)**, censito in catasto al foglio 1 particella 494 subalterno 42, siti entrambi nel Comune di Gravina



di Catania in via Sant'Elia 4/a, nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

- Le porzioni immobiliari in oggetto risultano appartenere per la **proprietà superficiaria** al signor XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX, per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, come dichiarato in atto, dalla società XXXXX, con sede in XXXX, C.F. XXXX, in virtù di atto di assegnazione autenticato nelle firme del Notaio XXXXX di Catania in data 04/04/2005 Rep. n. 28526/14784, **trascritto a Catania il 28/04/2005 al n. 16245 di R.P.**

- Alla società XXXXX il Comune di Gravina di Catania ha concesso il **diritto di superficie per la durata di 99 anni sui terreni** in Comune di Gravina di Catania già censiti al Catasto Terreni fg. 1 mappali 494 – 495 – 1616 – 1608 – 1613 – 1602 e 1618, con atto ricevuto dal Notaio XXXXX in data 01/06/2000 Rep. n. 15566/8615 registrato a Catania il 12/06/2000 al numero 3929 e **trascritto a Catania il 19/06/2000 al n. 15633 di R.P.**

Si precisa:

-che al momento dell'atto il Comune di Gravina non era ancora proprietario degli indicati terreni;

-che in relazione agli stessi terreni in data 12/04/2001 al n. 10202 di R.P. risulta trascritta una Concessione Edilizia in virtù di atto amministrativo del Comune di Gravina di Catania in data 15/03/2001, Rep. 31/2001.

- Il predetto atto di concessione del diritto di superficie è divenuto successivamente produttivo di effetti in conseguenza degli atti di seguito indicati, con i quali il Comune di Gravina di Catania o la società XXXXX hanno acquistato la piena proprietà dei terreni in questione.
- Atto di compravendita a ministero Notaio XXXXX in data 22/06/2001, Rep. n. 17937/9895, **trascritto a Catania il giorno 11/07/2001 al n. 18893 di R.P.**, con il quale il Comune di Gravina di Catania ha acquistato da XXXXX nata a XXXXX il XXXXX la piena proprietà del terreno in Comune di Gravina di Catania già censito al Catasto Terreni al fg. 1 mappale 1616 di are 00.17, mappale 1608 di are 19.44 e mappale 1602 di are 3.96.

- Atto di compravendita a ministero Notaio XXXXX in data 25/01/2002, Rep. n. 19238/10526, **trascritto a Catania il giorno 30/01/2002 al n. 2811 di R.P.**, con il quale il Comune di Gravina di Catania ha acquistato da XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, XXXXX, nata a XXXXX il XXXXX e XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, la piena proprietà dei terreni in Comune di Gravina di Catania già censiti al fg. 1 mappale 495 di are 2.80, mappale 494 di are 3.50, mappale 1613 di are 1.86 e mappale 1605 di are 00.03.
- Atto di compravendita a ministero Notaio XXXXX in data 01/10/2004, Rep. n. 26712/13937 **trascritto a Catania il 28/10/2004 al n. 36095 di R.P.**, con il quale la società "XXXXX ha acquistato da XXXXX nata a XXXXX il XXXXX, la piena proprietà del terreno in Comune di Gravina di Catania già censito al Catasto Terreni al fg. 1 mappale 1618 di are 3.65.

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Secondo quanto riportato nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dalla dott.ssa XXXXX, Notaio in Reggio Emilia, iscritta al Collegio Notarile di Reggio Emilia, in data in data 06/06/2018, si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Ipoteca volontaria**: **iscritta** presso l'Agenzia del Territorio di Catania **in data 18/09/2001, R.G. 34204, R.P. 4245**, per il complessivo importo di Lire 2.880.000.000 a favore di XXXXX, con sede in XXXXX, C.F. XXXXX, elettivamente domiciliata in XXXXX, a carico di XXXXX, con sede in XXXXX, C.F. XXXXX, gravante i terreni in Comune di Gravina di Catania censiti al Catasto Terreni fg. 1 mappale 494 di are 3.50, mappale 495 di are 2.80, mappale 1602 di are 3.96, mappale 1608 di are 19.44, mappale 1613 di are 1.86, mappale 1616 di are 00.17 e mappale 1618 di are 3.65. L'indicato mutuo è stato suddiviso in quote e la relativa ipoteca è stata correlativamente



frazionata in virtù dell'atto ricevuto dallo stesso Notaio XXXXX in data 26/02/2004, Rep. n. 24607/5154, annotato a margine dell'iscrizione sopra indicata in data 06/04/2004 ai N.N. 17230 R.G. e 1802 R.P. e successivo annotamento in rettifica presentato in data 03/04/2008 ai N.N. 18825 R.G. e 3176 R.P.; in virtù di tale atto, gli immobili oggetto del presente atto rientrano nella quota n. 7, per un importo capitale di Euro 30.987,41 ed ipoteca di Euro 61.974,84.

➤ **Ipoteca volontaria:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data **18/09/2001, R.G. 34205, R.P. 4246**, per il complessivo importo di Lire 3.744.000.000 a favore di XXXXX, con sede in XXXXX, C.F. XXXXX, elettivamente domiciliata in XXXXX, XXXXX, a carico di XXXXX, con sede in XXXXX, C.F. XXXXX, gravante i terreni in Comune di Gravina di Catania censiti al Catasto Terreni fg. 1 mappale 494 di are 3.50, mappale 495 di are 2.80, mappale 1602 di are 3.96, mappale 1608 di are 19.44, mappale 1613 di are 1.86, mappale 1616 di are 00.17 e mappale 1618 di are 3.65. L'indicato mutuo è stato suddiviso in quote e la relativa ipoteca è stata correlativamente frazionata in virtù dell'atto ricevuto dallo stesso Notaio XXXXX in data 26/02/2004, Rep. n. 24608/13130, annotato a margine dell'iscrizione sopra indicata in data 06/04/2004 ai N.N. 17232 R.G. e 1804 R.P.; in virtù di tale atto, gli immobili oggetto del presente atto rientrano nella quota n. 7, per un importo capitale di Euro 40.283,64 ed ipoteca di Euro 80.567,28.

➤ **Ipoteca legale:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data **03/06/2013, R.G. 30255, R.P. 2216**, per il complessivo importo di Euro 266.035,62 a favore di XXXXX, con sede in XXXXX, C.F. XXXXX, a carico di XXXXX sopra generalizzato;

➤ **Ipoteca giudiziale:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data **22/10/2013, R.G. 50512, R.P. 4094**, per il complessivo importo di Euro 3.500,00 a favore di XXXXX, con sede in XXXXX, C.F. XXXXX, a carico di XXXXX sopra generalizzato;

- **Ipoteca giudiziale:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data **25/06/2015, R.G. 22300, R.P. 2533**, per il complessivo importo di Euro 100.000,00 a favore di XXXXX, con sede in XXXXX, C.F. XXXXX, a carico di XXXXX sopra generalizzato.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare, per i beni immobili indicati nel p.to a) della presente relazione, quanto segue:

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2)**

L'immobile, sito nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia s.n.c., piano 3 - interno 2 - scala A, è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al *foglio 1 part. 494 subalterno 24*, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 117 m², rendita € 497,09 (*vedi allegato n° 4, Visure e Planimetrie Catastali*). Per tale bene è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Mediante la documentazione prodotta in seguito al sopralluogo, la sottoscritta ha accertato la **corrispondenza** dello stato di fatto alla planimetria catastale.

▪ **Autorimessa (senza fine di lucro) - (C/6)**

L'immobile, sito nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia s.n.c., piano S1 – scala A, è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al *foglio 1 part. 494 subalterno 42*, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 m², superficie catastale 18 m², rendita € 65,85 (*vedi allegato n° 4, Visure e Planimetrie Catastali*). Per tale bene è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Mediante la documentazione prodotta in seguito al sopralluogo, la sottoscritta ha accertato la **corrispondenza** dello stato di fatto alla planimetria catastale.



h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non è prevista l'acquisizione di certificati di destinazione urbanistica.

i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

▪ Abitazione di tipo civile (A/2) e Autorimessa (C/6)

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1, part. 494, subalterni 24 e 42, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che questi ultimi sono stati realizzati con progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale di Gravina di Catania con **Concessione Edificatoria n. 31 del 15/03/2001** e successiva **Concessione Edificatoria in variante n. 93 del 05/12/2003**. In data 10/05/2011 il Comune di Gravina di Catania ha rilasciato il certificato di abitabilità.

Lo stato attuale dell'autorimessa (N.C.E.U. fg. 1, part. 494, sub. 42) risulta perfettamente conforme al progetto approvato.

L'abitazione di tipo civile (N.C.E.U. fg. 1, part. 494, sub. 24) risulta conforme al progetto approvato dal Comune di Gravina di Catania a meno della presenza di una scala in acciaio e legno, facilmente amovibile, che collega l'appartamento in oggetto al superiore sottotetto. In sede di vendita dell'immobile tale struttura potrà essere facilmente rimossa e ripristinato il solaio. Per tale lavorazione di ripristino dello stato originario si stima una spesa pari ad € 2.000,00.

Si ritiene necessario, inoltre, regolarizzare la situazione relativa alla proprietà del lotto di terreno su cui sorge l'immobile, convertendo il diritto di superficie, di cui gode il Debitore Esecutato, XXXXX, in diritto di proprietà. Ricerche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Gravina di Catania attestano che in data 31/03/2012 è stata avviata la pratica per la regolarizzazione ed approvata la conversione di diritto di superficie in diritto di proprietà con Delibera di Giunta Comunale. Tale atto non è stato però seguito dal pagamento del corrispettivo previsto che ammontava ad € 3.700,00.

j-k-l) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI ABUSIVI

In seguito all'attività di sopralluogo e al successivo raffronto tra la documentazione prodotta e la documentazione di progetto reperita, la sottoscritta ha accertato l'assenza di opere abusive da sanare per entrambi gli immobili.

m-n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE O INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Non è stata riscontrata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalle indagini condotte si può affermare che gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

p) SPESE FISSE DI GESTIONE E/O STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI

Al fine di poter definire le spese fisse di gestione e manutenzione condominiali la sottoscritta C.T.U. ha reperito il rendiconto consuntivo delle spese sostenute nell'anno 2019 redatto dall'Amministratore del complesso edilizio, XXXXX. Da tale relazione si evince che il totale delle spese deliberate (energia elettrica, fornitura idrica, giardinaggio, pulizia scale, manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori e spurgo pozzi neri) per le tre palazzine costituenti il complesso edilizio ammonta ad € 28.257,45 di cui € 8.506,37 a carico della palazzina A, cui appartengono gli immobili pignorati, che conta 8 appartamenti distribuiti su quattro piani e 8 box auto. Nello specifico le spese fisse di gestione e manutenzione a carico degli immobili oggetto di pignoramento si possono ripartire come di seguito indicato:

- **€ 1.309,19 per la civile abitazione** (N.C.E.U. fg. 1, part. 494, sub. 24);
- **€ 55,22 per l'autorimessa** (N.C.E.U. fg. 1, part. 494, sub. 42).

Dal rendiconto consuntivo dell'anno 2019 si evince inoltre che **al 31/12/2019**, considerando anche il saldo esercizio precedente, **l'importo di cui il Condominio**



risulta creditore dal XXXXX ammonta:

- per la civile abitazione ad **€ 3.848,53**;
- per l'autorimessa ad **€ 135,55**.



In aggiunta a quanto sopra indicato, il Condominio risulta creditore dal XXXXX della somma di **€ 3.790,14 oltre € 526,00** di spese legali per il pagamento di spese e oneri condominiali dovuti sulla base del bilancio consuntivo 2017 per cui è stato emesso un decreto ingiuntivo.

(vedi Allegato n°10, Spese condominiali e decreto ingiuntivo)

q) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato la sottoscritta C.T.U. ha potuto constatare che **i beni pignorati risultano occupati**. In sede di sopralluogo il XXXXX, Debitore Esecutato, ha dichiarato di possedere il domicilio presso l'immobile in oggetto.

r) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

▪ Abitazione di tipo civile - (A/2)

Il bene oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia 4/a, piano 3, interno 2, scala A, ed è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 1 part. 494 subalterno 24. Collocato al terzo piano di un edificio condominiale realizzato all'interno di un complesso edilizio, l'appartamento è prospiciente via Sant'Elia (vedi Allegato n°6, Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale). La distribuzione degli spazi interni è definita come di seguito descritto: ingresso su ampio soggiorno, dotato di camino, da cui si accede ad una piccola cucina e ad un disimpegno su cui si aprono un servizio igienico, una lavanderia, un ripostiglio e due camere da letto. Tutti i locali presentano almeno un'apertura aero-illuminante che consente aerazione ed illuminazione naturale; le due camere da letto e la cucina sono dotate di due aperture verso l'esterno. L'abitazione, inoltre, presenta un'esposizione a nord con soggiorno e camera da letto dotate di porte finestre che si aprono su un ballatoio, ad ovest con



le due camere da letto e il ripostiglio, e a sud con una camera da letto, i due servizi e la cucina, con le aperture che si affacciano su un altro ballatoio. Tutti i locali hanno altezza di interpiano pari a m 2.70. Per la definizione della superficie netta dei singoli locali si rimanda alla planimetria dello stato dei luoghi. L'immobile versa in ottimo stato di conservazione.

(vedi Allegato n°7, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°8, Documentazione fotografica).

Materiali – Impianti - Struttura: i **pavimenti** sono in grés in tutti i locali; le **pareti** sono tinteggiate e nei servizi igienici si presentano in parte rivestite da mattonelle; le **porte interne** sono in legno, gli **infissi esterni** in alluminio; l'**impianto elettrico** è sottotraccia; l'**impianto di climatizzazione** è costituito da radiatori alimentati da caldaia disposti nei diversi nei diversi ambienti della casa. I due servizi igienici non presentano alcun tipo di climatizzazione. La **struttura portante** è intelaiata in cemento armato.

▪ **Autorimessa (senza fine di lucro) - (C/6)**

Il bene oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia 4/a, piano S1 – scala A, ed è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano foglio 1 part. 494 subalterno 42. Esso è accessibile mediante rampa carrabile esterna con ingresso sulla via S. Elia. (vedi Allegato n°6, Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale). Costituita da un unico locale di dimensioni nette m 2.40 x m 6.60 con altezza di interpiano pari a m 2.70, il box auto presenta pareti perimetrali intonacate. All'interno del locale è presente inoltre un soppalco facilmente amovibile. La struttura portante è intelaiata in cemento armato.

Anche questo immobile versa in buono stato di conservazione.

(vedi Allegato n°7, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°8, Documentazione fotografica).

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione degli immobili, verrà determinata sulla base delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme

Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppo R); sarà calcolata quindi come somma di:

- superficie dei **vani principali** e degli **accessori diretti** (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc) e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50 per cento della superficie dei muri perimetrali in comune);
- superficie dei **vani accessori** a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) computati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o al 25% se non comunicanti;
- superficie dei **balconi, terrazze e simili**, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 %, fino a mq 25 e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali; computata nella misura del 15 %, fino a mq 25 e del 5 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze non siano comunicanti con i vani principali.
- superficie dell'**area scoperta** o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata nella misura del 10%, fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie commerciale del box auto verrà valutata con gli stessi criteri definiti per gli immobili a destinazione ordinaria.

Quindi:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
ABITAZIONE			
Piano	Coeff.	Descrizione	m ²
3°	1,00	Superficie utile vani principali	107,50
	0,30	Superficie balconi (mq 21,30 x 0,30)	6,50

TOTALE ABITAZIONE			114,00
AUTORIMESSA			
Piano	Coeff.	Descrizione	m ²
S1	1,00	Superficie utile vani principali	16,00
TOTALE AUTORIMESSA			16,00

s) VALORE DEGLI IMMOBILI:

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

- La **stima sintetica comparativa** è basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Un punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona Periferica Valle Allegra, Milanese, Sant'Elia, Corridoni con tipologia edilizia civile prevalente, ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2019. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona di riferimento del Comune di Gravina di Catania (vedi Allegato n°9, Interrogazione OMI), un valore di mercato oscillante tra:

- 800,00 e 1.200,00 €/m² per **abitazioni di tipo civile** in stato conservativo normale;
- 780,00 e 1.150,00 €/m² per **box auto** in stato conservativo normale.

Sono state condotte, inoltre, indagini di mercato su edifici della stessa tipologia siti nella medesima area da cui è emerso che il valore attribuibile alla civile abitazione oscilla tra 900,00 e 1.500,00 €/m², il valore attribuibile al box auto oscilla tra gli 800,00 e i 1.200,00 €/m².



Tenendo conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziaria), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle finiture all'interno ed all'esterno dell'immobile e del suo stato di conservazione e manutenzione si è ritenuto equo assegnare il valore di **1.300,00 €/m² per l'abitazione e 1.100,00 €/m² per il box auto.**

Si ottiene, pertanto:

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2)**

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
 $m^2 114,00 \times €/m^2 1.300,00 = \text{€ } 148.200,00$

▪ **Autorimessa (senza fine di lucro) - (C/6)**

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
 $m^2 16,00 \times €/m^2 1.100,00 = \text{€ } 17.600,00$

- La **stima per capitalizzazione del reddito** conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione, porta al Valore di Mercato.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

dove R è il reddito lordo annuale dell'immobile, S sono le spese annue ed r il tasso di capitalizzazione.

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2)**

L'affitto medio di abitazioni simili rilevato nella zona è di circa €/m² 4,30 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/m² 4,30 x m² 114,00 = € 490,20 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 490,20 x 12 mesi = € 5.882,40.

Si stimano complessivamente pari al 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative a imposte, amministrazione. Si impone un tasso di capitalizzazione pari a 3,00%, calcolato tenendo conto di molteplici fattori quali la centralità rispetto il centro urbano, la qualificazione dell'ambiente esterno, la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio, le caratteristiche di prospicienza e luminosità, il grado di rifinitura interna ed esterna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'età dell'edificio.

Si ottiene quindi:

– Reddito annuo lordo	$R = € 5.882,40 =$	€	5.882,40
– Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	1.470,60
– Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	4.411,80
– Tasso di capitalizzazione	$r = 0,030$		
– Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	147.060,00

▪ **Autorimessa (senza fine di lucro) - (C/6)**

L'affitto medio di immobili simili rilevato nella zona è di circa €/m² 4,50 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/m² 4,50 x m² 16,00 = € 72,00 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 72,00 x 12 mesi = € 864,00.

Si stimano complessivamente pari al 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative a imposte, amministrazione. Si impone un tasso di capitalizzazione pari a 3,00%, calcolato tenendo conto di molteplici fattori quali la centralità rispetto il



centro urbano, la qualificazione dell'ambiente esterno, la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio, le caratteristiche di prospicienza e luminosità, il grado di rifinitura interna ed esterna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'età dell'edificio.

Si ottiene quindi:

– Reddito annuo lordo	$R = € 864,00 =$	€	864,00
– Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	216,00
– Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	648,00
– Tasso di capitalizzazione	$r = 0,030$		
– Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	21.600,00

Risultando in entrambi i casi i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore degli immobili che la scrivente ritiene più attendibile si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, quindi:

▪ **Abitazione di tipo civile – (A/2)**

$$V = (€ 148.200,00 + € 147.060,00) / 2 = € 147.630,00$$

Il valore finale dell'abitazione verrà calcolato decurtando:

- le **spese necessarie per la regolarizzazione** (ripristino stato di fatto e quota parte della spesa per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà), che ammontano ad € 5.200,00 (2.000,00+3.200,00);
- le **spese condominiali insolute** che ammontano ad € 8.164,67,

giungendo al seguente valore finale:

$$V = € 147.630,00 - € 5.200,00 - € 8.164,67 = € 134.265,33$$

▪ **Autorimessa (senza fine di lucro) - (C/6)**

$$V = (€ 17.600,00 + € 21.600,00) / 2 = € 19.600,00$$

Il valore finale del box auto verrà calcolato decurtando:

- le **spese necessarie per la regolarizzazione** (quota parte della spesa per

la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà), che ammontano ad € 500,00;

- le **spese condominiali insolute** che ammontano ad € 135,55,

giungendo al seguente valore finale:

$$V = € 19.600,00 - € 500,00 - € 135,55 = € 18.964,45$$

t) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, nella misura del 15% si otterrà il seguente valore degli immobili:

- **Abitazione di tipo civile:** € 134.265,33 x 0,85 = € 114.125,53 arrotondato ad **€ 114.000,00.**
- **Autorimessa:** € 18.964,45 x 0,85 = € 16.119,78 arrotondato ad **€ 16.000,00.**

u) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la tipologia dei beni pignorati, si ritiene opportuno suggerire la vendita in LOTTO UNICO, per gli immobili siti nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia 4/a, censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al:

- *foglio 1 part. 494 subalterno 24*, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 117 m², rendita € 497,09, piano 3 - interno 2 - scala A;
- *foglio 1 part. 494 subalterno 42*, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 m², superficie catastale 18 m², rendita € 65,85, piano S1 – scala A.

per un valore complessivo di **€ 130.000,00.**

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna dei beni pignorati è costituita dall'Allegato n° 8; le planimetrie catastali degli immobili pignorati sono contenute nell'Allegato n° 4.

w) **ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

Nel caso in esame non si tratta di beni indivisi.

x) **NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI**

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

5. CONCLUSIONI

Si riportano di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- I beni immobili oggetto di pignoramento, consistono in:
 - **Abitazione di tipo civile - (A/2)**, sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia s.n.c., piano 3 - interno 2 - scala A. L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al *foglio 1 part. 494 subalterno 24*, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 117 m², rendita € 497,09, di proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni del Debitore Esecutato XXXXX.
 - **Autorimessa (senza fine di lucro) - (C/6)**, sita nel territorio del Comune di Gravina di Catania, in via Sant'Elia s.n.c., piano S1 – scala A. L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al *foglio 1 part. 494 subalterno 42*, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 m², superficie catastale 18 m², rendita € 65,85, di proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni del Debitore Esecutato sig. XXXXX.

L'edificio cui appartengono gli immobili oggetto di pignoramento si erge all'interno di un complesso edilizio costituito da tre palazzine gemelle che presentano gli ingressi pedonale e carrabile in comune. L'unità immobiliare ad uso abitativo si affaccia su via S. Elia. Il complesso edilizio sorge in un'area semiperiferica del paese attrezzata di tutti i servizi di prima

necessità tra i quali supermercati e farmacie. I dati di descrizione e di consistenza delle unità immobiliari pignorate, compresi i dati catastali e l'ubicazione, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici;

- Per entrambi gli immobili in oggetto, la sottoscritta ha accertato la corrispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali;

- Relativamente alla conformità urbanistica degli immobili, la sottoscritta C.T.U. ha potuto verificare che questi ultimi sono stati realizzati con progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale di Gravina di Catania con **Concessione Edificatoria n. 31 del 15/03/2001 e successiva Concessione Edificatoria in variante n. 93 del 05/12/2003**. In data 10/05/2011 il Comune di Gravina di Catania ha rilasciato il certificato di abitabilità.

Lo stato attuale dell'autorimessa risulta perfettamente conforme al progetto approvato; l'abitazione di tipo civile risulta conforme al progetto approvato dal Comune di Gravina di Catania a meno della presenza di una scala in acciaio e legno, facilmente amovibile, che collega l'appartamento in oggetto al superiore sottotetto.

- Il **valore** stimato per i beni è pari ad **€ 114.000,00** per l'**abitazione** e ad **€ 16.000,00** per il **l'autorimessa**.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6. ALLEGATI:

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati	Allegato n° 1
- Notifica di sopralluogo	Allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo	Allegato n° 3
- Visure e planimetrie catastali	Allegato n° 4
- Autorizzazioni edilizie e stralci delle tavole di Progetto Approvato	Allegato n° 5
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale	Allegato n° 6
- Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi	Allegato n° 7
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche	Allegato n° 8
- Interrogazione OMI	Allegato n° 9
- Spese condominiali e decreto ingiuntivo	Allegato n° 10
- Spese sostenute	Allegato n° 11
- Attestazione di consegna della relazione al Debitore Esecutato e al Creditore Procedente	Allegato n° 12
- Richiesta liquidazione parcella	Allegato n° 13

